证券代码:000002、299903　证券简称:万科A、万科H代　公告编号:〈万〉2024-020

万科企业股份有限公司

【2023】年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要摘自2023年度报告（以下简称“本报告”）全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当仔细阅读年度报告全文。

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证2023年度报告（以下简称“本报告”）内容的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。本报告已经公司第二十届董事会第五次会议（以下简称“本次会议”）审议通过。董事会副主席辛杰因公务原因未能亲自出席本次会议，授权黄力平董事代为出席会议并行使表决权。除此之外，其他董事均亲自出席了本次会议。

本报告之财务报告已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

董事会主席郁亮，执行副总裁、财务负责人韩慧华声明：保证本报告中财务报告的真实、准确和完整。

公司2023年度分红派息预案：当前行业正在经历深度调整，经过综合考量，2023年度公司不派发股息，不送红股，也不进行资本公积金转增股本。2023年度分红派息预案还需提交公司年度股东大会以特别决议方式审议批准。

本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成本集团对投资者的实质承诺，敬请投资者对此保持足够的风险认识，理解计划、预测与承诺之间的差异，注意投资风险。

二、致股东

2023年，面对市场继续下行，万科积极主动适应，保障现金流安全，保持经营正常有序。公司全年实现销售额3761.2亿元，同比下降9.8%，规模保持在行业第二，高质量交付住宅、公寓、商办共计28.9万套，获得客户的好评。尽管开发业务受到挑战，经营服务业务仍然稳定增长，全口径收入558.1亿元，同比增加8.9%，其中合并报表收入428.1亿元，同比增加13.8%。经营性业务税前毛利率提升5.2个百分点，形成了一批优质资产。公司全年经营性现金流净额39.1亿元，连续15年为正；剔除预收房款的资产负债率为65.5%，从2018年76.0%的高点连续5年下降。

与此同时，公司利润承压，资金存量、现金短债比等指标出现下行，向高质量发展转型的短期压力仍然存在。一是，规模过快扩张时期，部分投资判断过于乐观，这些项目消化还需要一段时间。二是，尽管公司经营服务业务的能力获得了长足发展，但经营性不动产天然存在资金回收周期长、占压大的难点，有关融资机制成熟后才能完全解决。

面对问题，公司采取了针对性举措，并取得了成效。经营性业务已经形成的优质资产，受到了市场欢迎，全年实现交易签约123亿元。我们也全力抓住REITs、不动产私募投资基金等机会。华夏万纬仓储物流封闭式基础设施REIT和中金印力消费REIT已正式进入申报/发行阶段。

新增投资质量明显提升。2023年公司新获取项目43个，已有33个在年内实现开盘销售，从拿地到开盘的周期缩短至4.4个月，贡献销售额510亿元，投资兑现度达88%。库存项目加速去化。针对库存可售资源，公司进行集中攻坚，通过产品调整、配套完善、灵活定价策略和精细管理，提升市场竞争力，2023年去化比例超过60%。随着城市房地产融资协调机制的实施，项目开发建设资金将会得到更加有效的保障，这也有利于存量项目的盘活和转化。

从与发达国家对比看，当前城市居民的居住条件、配套设施仍有较大改善空间。城镇化进程还在继续，2023年新增城镇人口重新回到了接近1200万人的水平。房地产市场潜在需求依然广阔。随着因城施策支持不断加强，潜在需求将得到有效激发，通过自身一段时间的加倍努力，公司有信心能够消化历史包袱，提升经营性不动产交易和融资能力，更好地保障公司安全，支撑长期发展。

面向未来，万科将着力在以下几个方面开展工作，推动公司平稳渡过模式转型：

一是，确保安全底线。公司将落实主体责任，在销售端将坚守跑赢大势目标，保持经营层面现金流为正。对未来可能出现的不确定性预估更充分，通过大宗资产、股权交易兑现“蓄水池”，大规模增厚安全垫。2024年实现交易回款不低于300亿元。

二是，坚定降杠杆。未来两年削减付息债务1000亿元以上。全面主动融入城市房地产融资协调机制，主动推进融资模式的转型。

三是，坚定为社会提供好产品、好服务，实现可持续的内生发展。在保障交付不出任何问题的底线基础上，为消费者提供行业领先的好房子、好服务，通过能力竞争优势和高效管理支撑内生发展，在住宅、社区增量价值创造等领域继续保持领先地位。

进一步提升在产品、配套设施、物业服务在内的专业合力优势，保持在投资研判、客户洞察、产品定位、操盘效率等方面的系统稳定性。推广面向未来的活力、低碳、智慧的“未来城市理想单元”，与其他行业领军企业开展智能战略合作。

从城市、客户痛点出发，响应“租购并举”要求，利用自身在小户型普通住宅方面的能力经验，继续开展租赁住房建设运营，保持业内效率第一，为新市民提供安心、便捷、有温度的居住空间，帮助年轻人放开手脚，为幸福生活去奋斗。

去年四季度以来，市场对行业、对公司担忧情绪加剧。关键情况下，公司获得了深圳市国资大力支持，也得到了金融机构等合作伙伴的共同帮助。这些支持对稳定信心发挥了巨大作用，对此万科感恩在心。我们会珍惜信任，加倍努力，赢得挑战，在新发展阶段继续领先领跑。

三、公司基本情况

（一）公司简介

1、基本情况

A股股票上市地	深圳证券交易所
A股股票简称	万科A
A股股票代码	000002
H股股票上市地	香港联合证券交易所有限公司
H股股票简称	万科企业、万科H代（注）
H股股票代码	2202、299903（注）

注：该简称和代码仅供本公司原B股股东通过境内证券公司交易系统交易其因B转H而持有的本公司H股股份使用。

2、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	朱旭	吉江华
联系地址	中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心	中国深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心
电话	0755-25606666	0755-25606666
传真	0755-25531696	0755-25531696
电子信箱	IR@vanke.com	IR@vanke.com

（二）会计数据和财务指标摘要

1、主要会计和财务指标

单位：元

项目	2023年1-12月	2022年1-12月		比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入	465,739,076,702.23	503,838,367,358.76	503,838,367,358.76	-7.56%
营业利润	29,251,702,064.41	52,006,935,659.54	52,029,046,369.66	-43.78%
利润总额	29,805,428,126.44	52,386,185,416.63	52,408,296,126.75	-43.13%
归属于上市公司股东的净利润	12,162,684,368.86	22,617,778,516.45	22,688,551,801.52	-46.39%
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	9,793,841,193.09	19,762,103,017.38	19,832,876,302.45	-50.62%
经营活动产生的现金流量净额	3,912,323,920.11	2,750,449,478.44	2,750,449,478.44	42.24%
基本每股收益	1.03	1.95	1.96	-47.25%
稀释每股收益	1.03	1.95	1.96	-47.25%
净资产收益率（全面摊薄）	4.85%	9.32%	9.32%	下降4.47个百分点
净资产收益率（加权平均）	4.91%	9.48%	9.48%	下降4.57个百分点

项目	2023年12月31日	2022年12月31日		比年初数增减
		调整前	调整后	调整后
资产总额	1,504,850,172,117.83	1,757,124,444,202.95	1,757,804,935,896.04	-14.39%
负债总额	1,101,916,641,170.57	1,352,132,937,796.74	1,352,168,105,932.49	-18.51%
归属于上市公司股东的净资产	250,784,613,404.38	242,691,342,204.55	243,325,374,922.33	3.07%
股本（股）	11,930,709,471.00	11,630,709,471.00	11,630,709,471.00	增加300,000,000股
库存股（股）	72,955,992.00	72,955,992.00	72,955,992.00	-
归属于上市公司股东的每股净资产	21.15	21.00	21.05	0.46%
资产负债率	73.22%	76.95%	76.92%	下降3.70个百分点
净负债率	54.66%	43.68%	43.61%	上升11.05个百分点

注1：根据财政部2022年11月30日颁布的《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号），公司自2023年1月1日起执行前述会计准则的要求，并对2022年比较期间数据进行了追溯调整

注2：净负债率=（有息负债-货币资金）/股东权益

注3：计算基本每股收益、稀释每股收益和加权平均净资产收益率采用的总股数为本公司发行在外普通股的加权平均数，包含已回购股份的影响

注4：归属于上市公司股东的每股净资产已扣减已回购股份的影响

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	11,930,709,471
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	1.019

2、分季度主要会计数据

单位：元

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	68,474,007,399.21	132,418,582,668.01	89,415,901,221.73	175,430,585,413.28
归属于上市公司股东的净利润	1,445,811,341.87	8,424,660,904.04	3,751,005,173.71	(1,458,793,050.76)
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	645,628,377.53	8,057,071,386.11	3,257,864,101.71	(2,166,722,672.26)
经营活动产生的现金流量净额	7,001,300,467.87	(5,136,800,832.74)	(1,629,176,034.25)	3,677,000,319.23

上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标不存在重大差异。

（三）股本持股情况和控制框图

1、前10名股东及前10名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2023年末股东总数	564,673户（其中A股564,600户，H股73户）	2024年2月29日股东总数	555,213户（其中A股555,140户，H股73户）

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	报告期内增减变动情况	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深铁集团	境内国有法人	27.18%	3,242,810,791	0	0	0
HKSCC NOMINEES LIMITED	境外法人	18.49%	2,206,357,086	+299,992,771	0	0
盈嘉众合伙企业	境内一般法人	3.68%	438,703,992	0	0	275,701,996
香港中央结算有限公司	境外法人	1.97%	235,571,702	-197,627,154	0	0
中央汇金资产管理有限责任公司	境内国有法人	1.55%	185,478,200	0	0	0
招商财富资管－招商银行－招商财富－招商银行－德赢1号专项资产管理计划	基金、理财产品等	1.17%	139,745,820	-6,510,000	0	0
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001沪	基金、理财产品等	1.16%	137,952,736	+137,952,736	0	0
中国证券金融股份有限公司	境内一般法人	1.11%	132,669,394	0	0	0
盈安合伙企业	境内一般法人	1.02%	122,230,826	0	0	122,230,826
新华人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-018L-FH002深	基金、理财产品等	0.52%	61,923,449	-106,855,399	0	0

战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况	无
上述股东关联关系或一致行动的说明	“盈嘉众合伙企业”和“盈安合伙企业”为一致行动人。除上述之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无
前10名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	万科企业股份有限公司回购专用证券账户股份数量为72,955,992股，占总股本的0.61%。

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
深铁集团	3,242,810,791	A股
HKSCC NOMINEES LIMITED	2,206,357,086	H股
盈嘉众合伙企业	438,703,992	A股
香港中央结算有限公司	235,571,702	A股
中央汇金资产管理有限责任公司	185,478,200	A股
招商财富资管－招商银行－招商财富－招商银行－德赢1号专项资产管理计划	139,745,820	A股
中国人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－005L－CT001沪	137,952,736	A股
中国证券金融股份有限公司	132,669,394	A股
盈安合伙企业	122,230,826	A股
新华人寿保险股份有限公司－分红－个人分红-018L-FH002深	61,923,449	A股

前10名无限售流通股股东之间，以及前10名无限售流通股股东和前10名股东之间关联关系或一致行动的说明	“盈嘉众合伙企业”和“盈安合伙企业”为一致行动人。除上述之外，公司未知上述股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。
前10名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	深铁集团于2022年7月起开展的转融通证券出借业务累计出借持有的公司A股5,018,000股，占公司总股本的0.04%，2022年内已全部收回。根据公司于2023年7月25日披露的《关于股东开展转融通证券出借业务相关进展的公告》，深铁集团拟继续开展转融通证券出借业务。但在实施期限内，深铁集团未实际开展转融通证券出借业务，目前实施期限已届满，经与深铁集团确认，深铁集团目前并无以所持有的公司股票继续开展转融通证券出借业务的计划。
参与约定购回交易的股东	无

注1：HKSCC NOMINEES LIMITED为本公司H股非登记股东所持股份的名义持有人。

注2：香港中央结算有限公司为通过深股通持有公司A股的非登记股东所持股份的名义持有人。

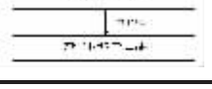
注3：上表中2023年末和2023年2月28日A股股东总数是指合并融资融券信用账户后的股东数量。

截至2023年12月31日，公司总股本为11,930,709,471股，其中A股9,724,196,533股，H股2,206,512,938股。其中，“总股本”包括本年已回购并做库存股管理的72,955,992股A股股份。

2、公司与第一大股东之间的产权及控制关系的方框图

公司不存在控股股东及实际控制人。

截至2023年12月31日，深铁集团持有公司A股股份3,242,810,791股，占公司股份总数的27.18%，为公司的第一大股东。具体如下：



（四）债券相关情况

公司不存在逾期未偿还债券情况。

1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	20万科02	149057	2020年3月13日至2020年3月16日	2020年3月16日	2027年3月16日	100,000	3.42%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深交所
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	20万科04	149124	2020年5月18日至2020年5月19日	2020年5月19日	2027年5月19日	150,000	3.45%		
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	20万科06	149142	2020年6月18日至2020年6月19日	2020年6月19日	2027年6月19日	120,000	3.90%		
万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）（品种二）	20万科08	149297	2020年11月12日至2020年11月13日	2020年11月13日	2027年11月13日	160,000	4.11%		
万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）（品种二）	21万科02	149358	2021年1月21日至2021年1月22日	2021年1月22日	2028年1月22日	110,000	3.98%		
万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）（品种一）	21万科03	149477	2021年5月19日至2021年5月20日	2021年5月20日	2026年5月20日	100,000	3.40%		
万科企业股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）（品种二）	21万科04	149478	2021年5月19日至2021年5月20日	2021年5月20日	2028年5月20日	56,600	3.70%		
万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第三期）（品种一）	21万科05	149567	2021年7月23日至2021年7月26日	2021年7月26日	2026年7月26日	230,000	3.19%		
万科企业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第三期）（品种二）	21万科06	149568	2021年7月23日至2021年7月26日	2021年7月26日	2028年7月26日	70,000	3.49%		
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	22万科01	149814	2022年3月3日至2022年3月4日	2022年3月4日	2025年3月4日	89,000	3.14%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	中国银行间市场交易商协会
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	22万科02	149815	2022年3月3日至2022年3月4日	2022年3月4日	2027年3月4日	110,000	3.64%		
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	22万科03	149930	2022年6月2日至2022年6月6日	2022年6月6日	2027年6月6日	35,000	2.90%		
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	22万科04	149931	2022年6月2日至2022年6月6日	2022年6月6日	2029年6月6日	65,000	3.53%		
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	22万科05	149975	2022年7月7日至2022年7月8日	2022年7月8日	2027年7月8日	290,000	3.21%		
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	22万科06	149976	2022年7月7日至2022年7月8日	2022年7月8日	2029年7月8日	50,000	3.70%		
万科企业股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	22万科07	148099	2022年10月28日至2022年10月31日	2022年10月31日	2027年10月31日	250,000	3.45%		
万科企业股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	23万科01	148380	2023年7月21日至2023年7月24日	2023年7月24日	2026年7月24日	200,000	3.10%		
投资者适当性安排（如有）	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格A股证券账户的专业投资者公开发行。								
适用的交易机制	集中竞价交易和大宗交易方式								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	不适用								

2、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债务名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
万科企业股份有限公司2021年度第二期中期票据	21万科MTN002	102100912	2021年4月28日-2021年4月29日	2021年4月29日	2024年4月29日	200,000	3.52%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	中国银行间市场交易商协会
万科企业股份有限公司2021年度第三期中期票据	21万科MTN003	102101821	2021年9月2日-2021年9月3日	2021年9月6日	2024年9月6日	200,000	3.08%		
万科企业股份有限公司2022年度第一期中期票据	22万科MTN001	102280222	2022年1月25日-2022年1月26日	2022年1月27日	2025年1月27日	300,000	2.95%		
万科企业股份有限公司2022年度第二期中期票据	22万科MTN002	102280265	2022年2月14日-2022年2月15日	2022年2月16日	2025年2月16日	300,000	2.98%		
万科企业股份有限公司2022年度第三期中期票据	22万科MTN003	102280364	2022年2月23日-2022年2月24日	2022年2月25日	2025年2月25日	200,000	3.0%		
万科企业股份有限公司2022年度第一期绿色中期票据	22万科GN001	132280068	2022年7月19日-2022年7月20日	2022年7月21日	2025年7月21日	300,000	3.0%		
万科企业股份有限公司2022年度第二期绿色中期票据	22万科GN002	132280075	2022年8月10日-2022年8月11日	2022年8月12日	2025年8月12日	200,000	2.9%		
万科企业股份有限公司2022年度第三期绿色中期票据	22万科GN003	132280088	2022年9月19日-2022年9月20日	2022年9月21日	2025年9月21日	200,000	3.2%		
万科企业股份有限公司2022年度第四期中期票据	22万科MTN004	102282715	2022年12月13日-2022年12月14日	2022年12月15日	2025年12月15日	200,000	3.00%		
万科企业股份有限公司2022年度第五期中期票据	22万科MTN005	102282785	2022年12月26日-2022年12月27日	2022年12月28日	2025年12月28日	370,000	3.00%		
万科企业股份有限公司2023年度第一期中期票据	23万科MTN001	102381014	2023年4月20日-2023年4月21日	2023年4月23日	2026年4月23日	200,000	3.11%		
万科企业股份有限公司2023年度第二期中期票据	23万科MTN002	102381172	2023年5月10日-2023年5月11日	2023年5月12日	2026年5月12日	200,000	3.10%		
万科企业股份有限公司2023年度第三期中期票据	23万科MTN003	102381399	2023年6月13日-2023年6月14日	2023年6月15日	2026年6月15日	200,000	3.07%		
万科企业股份有限公司2023年度第四期中期票据	23万科MTN004	102381621	2023年7月5日-2023年7月6日	2023年7月7日	2026年7月7日	200,000	3.07%		
投资者适当性安排（如有）	中期票据面向全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行								
适用的交易机制	询价交易、请求报价和点击成交								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	不适用								

3、债券最新跟踪评级及评级变化情况

报告期内，信用评级机构对公司存续期的债券进行了评级，相应的信用评级报告已在巨潮资讯网、中国货币网等网站披露，公司及相关债券的评级未发生变化。

4、截至报告期末近2年的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.40	1.31	8.65%
资产负债率	73.22%	76.92%	下降3.70个百分点
速动比率	0.55	0.47	7.42%

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润（万元）	1,784,553.03	3,494,452.91	-48.93%
EBITDA全部债务比	0.04	0.05	-20.44%
利息保障倍数	2.74	6.09	-54.96%
现金利息保障倍数	2.41	3.31	-27.19%
EBITDA利息保障倍数	3.52	7.14	-50.69%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

四、经营情况讨论与分析

报告期内，全国商品房市场持续调整。根据中国指数研究院（以下简称“中指研究院”）数据，百强房企销售金额同比下降17.3%，连续第3年下滑。居民购房信心的恢复较为缓慢。

行业深度调整给公司经营带来巨大压力。2023年，本集团实现营业收入4,657.4亿元，同比下降7.6%；归属于上市公司股东的净利润121.6亿元，同比下降46.4%。净利润下降的主要原因是开发业务结算规模和结算毛利率下降，部分开发项目计提了减值。

面对严峻的市场形势，本集团坚定实施不动产开发、经营、服务一体的战略，坚持“以现金流为核心”的经营策略与管理动作。

报告期内，本集团经营性现金流净额连续15年为正，在手货币资金998.1亿元，可覆盖一年内到期有息负债，全年回款效率保持100%。加强和金融机构的互信合作，金融机构给予了大力支持，保持融资资源持续投放。全年新获融资897亿元，其中境内新获融资766亿元，新获融资的综合成本3.61%，境外新获融资131亿元。资债结构持续优化，扣除预售账款的资产负债率65.5%，较2022年底降低2.1个百分点。

全年开发业务销售金额3,761.2亿元，位居行业第二，保质交付28.9万个单位，191个批次实现交付即办证。经营服务业务实现全口径收入558.1亿元，同比增长8.9%。在收入规模增长的同时，经营效益也得到提升。其中，物业服务净利润增长高于收入增长；长租公寓业务首次实现成本法下的报表盈利。

持有类业务通过资产交易、发行REITs等方式实现商业模式闭环。截至本报告披露日，印力商业REIT已开始发售，万纬仓储物流REIT已获中国证监会受理，保障性租赁住房REIT正在开展申报工作。此外，本集团也在持续构建Pre-REITs基金，和建万租赁基金的项目合作也在顺利推进中。

报告期内，本集团在品牌、产品、工程质量、ESG(环境、社会和公司治理)等方面获得多项奖项。2023年，公司继续荣登《财富》“世界500强”，位列榜单第173位；荣获中国房地产报社、中国住交会组委会评选的“中国房地产年度影响力企业”，荣获华夏时报评选的“稳健发展企业”；荣获克而瑞“中国房地产企业产品力Top10”；成都天府国际会议中心荣获“中国建设工程鲁班奖”，沈阳翡翠观澜荣获“中国土木工程詹天佑奖”，济南劝学里、济南中麓府一期、盘锦万科城如园、沈阳翡翠滨江、沈阳红梅文创园、大连御澜道荣获“广厦奖”；荣获民政部颁发的第十二届“中华慈善奖”；荣获财经杂志长青奖“可持续发展普惠奖”；获选为中国上市公司协会颁发2023年上市公司ESG最佳实践案例；先后荣获境外权威财经杂志《机构投资者》、《亚洲货币》评选的2023年地产行业中国最佳ESG企业第一名，获新财富最佳上市公司最佳ESG实践奖。

（一）2023年市场回顾

1、房地产开发

全国商品房销售持续下行。国家统计局数据显示，2023年全国商品房销售面积11.2亿平方米，同比下降8.5%；销售金额11.7万亿元，同比下降6.5%。中指研究院数据显示，百强房企销售金额同比下降17.3%。

新开工面积和房地产开发投资同比下降。2023年，全国房屋新开工面积9.5亿平方米，同比下降20.4%；全国房地产开发投资11.1万亿元，同比下降9.6%。

土地市场成交面积回落。根据中指研究院数据，2023年全国300个城市住宅类用地供应和成交建筑面积同比均下降20.6%，住宅用地出让金同比下降14.9%。全年住宅类用地的平均溢价率为4.7%，较2022年提高1.7个百分点。

政策释放积极信号。2023年7月，中央政治局会议指出，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策。之后中央和地方出台多项政策，从认房不认贷、降低首付、降低贷款利率、放松限购等方面释放积极信号，支持刚性和改善性住房需求。10月底，中央金融工作会议强调，要一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。

2、物业服务

行业变化考验新客户和新市场拓展能力。受房地产行业销售下滑的影响，物业服务中与地产紧密关联的业务，需要提升存量市场拓展能力以及服务非开发商客户的能力。

长坡薄雪，现金为王。2023年，国家发改委发布《产业结构调整指导目录（2024年本）》，将物业服务纳入“鼓励类-商务服务业”。长期来看，物业服务属于“长坡薄雪”的生意。“长坡”体现为，尽管近年来物业服务行业的经营环境存在起伏，但行业整体续签率依然高于85%，存在一定的“永续”属性。“薄雪”体现在行业利润空间整体不高，据克而瑞测算，全国超过七成的住宅项目净利率仅在5%至8%之间。在“长坡薄雪”的属性下，现金流的管控至关重要，只有持续实现稳定的收缴率和产生有现金流的利润，才能保障物企的长期稳健发展。

3、物流仓储

高标库市场租金及出租率承压。根据仲量联行数据，2023年全国24个主要城市新增高标仓供应1179万平方米，净吸纳量（即新增出租面积减去退租面积）为732万平方米，整体供求关系持续转换。高标仓的租金和出租率整体承压，但区域之间存在分化，大湾区、长三角等市场保持相对稳定。

冷链物流稳定发展。政府密集出台政策加强国家骨干冷链物流枢纽建设，推动冷链物流行业规模化、高质量发展，同时餐饮、生鲜电商等终端食品大消费行业需求稳定增长，在政策支持和终端需求带动下，冷链行业继续保持较快增速。

客户对运营服务要求更高。简单的空间租赁、租金价格比较已经难以满足客户需求，在对供应链全链路降本增效诉求下，客户对干冷结合、自动化等产品和仓配一体、数智化、绿色化等服务提出更高要求。

4、租赁住房

政策环境持续优化。2023年中央与各地不断出台政策，在金融、市场监管、税收优惠等方面支持租赁住房发展。

城市表现出现分化，市场租金总体稳中有降。根据纬房研究院报告，2023年一线城市租金以微涨为主，二三线城市租金下跌居多。人口流动加大导致不同城市的租房市场出现分化。

行业发展催生多样化需求。随着行业发展，租赁公寓的服务对象也从城市新青年和新进入者，延展至家庭租户及高端人士等群体，大型租赁社区、高科技产业人才公寓等产品类型逐步兴起。

5、商业开发与运营

消费类别呈结构性分化。2023年全国社会销售品零售总额同比增长7.2%，其中社交娱乐体验相关的品类(如餐饮、金银珠宝、体育娱乐、烟酒等)保持较快增长，地产相关以及贵价可选品类（如装饰装修、音像家电等）增速较低。消费者信心仍处于枯荣线下。

消费者注重“性价比”产品。一些业态如折扣店、个护、健康运动、解压品类的消费有所提升；旅游出行和夜经济需求旺盛，消费者更加注重体验，偏好历史文化、民俗活动等。

商业新开增速创新低，回归存量经营。全年全国新开商业增长率降至6.8%，创历史新低，其中存量改造占全年开业量的14%，行业进入存量竞争。

（二）报告期内主要工作

本集团主营业务包括“房地产开发及相关资产经营”和“物业服务”。

报告期内，本集团实现营业收入4,657.4亿元，同比下降7.6%；实现归属于上市公司股东的净利润121.6亿元，同比下降46.4%；每股基本盈利1.03元，同比下降47.3%；全面摊薄的净资产收益率为4.8%，较2022年下降4.5个百分点。

分业务类型看，营业收入中，来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入为4,297.5亿元，占比92.3%；来自物业服务的营业收入为294.3亿元，占比6.3%。

扣除税金及附加前前，房地产开发及相关资产经营业务的毛利率为15.4%，较2022年下降4.4个百分点（本集团对经营性资产采用成本法核算，补回折旧摊销后，毛利率为16.5%，下降4.3个百分点）；其中开发业务的结算毛利率为15.7%。扣除税金及附加后，房地产开发及相关资产经营业务的营业利润率为11.1%，较2022年下降3.5个百分点；其中，开发业务的营业利润率为11.2%。

本集团主营业务经营情况

单位：万元

行业	营业收入		营业成本		毛利率注1		营业利润率注2	
	金额	增减	金额	增减	数值	增减	数值	增减
1.主营业务	45,917,283.34	-7.47%	38,853,808.85	-2.73%	15.38%	下降4.12个百分点	11.34%	下降3.25个百分点
其中：房地产开发及相关资产经营业务	42,974,579.46	-8.65%	36,351,343.36	-3.68%	15.41%	下降4.37个百分点	11.13%	下降3.50个百分点
物业服务	2,942,703.88	14.17%	2,502,465.49	13.45%	14.96%	增加0.54个百分点	14.47%	增加0.58个百分点
2.其他业务注4	656,624.33	-13.81%	624,577.10	6.52%	4.88%	下降18.15个百分点	4.50%	下降18.24个百分点
合计	46,573,907.67	-7.56%	39,478,385.95	-2.60%	15.23%注3	下降4.32个百分点	11.24%	下降3.47个百分点

注：1、毛利率数据未扣除税金及附加。

2、营业利润率数据已扣除税金及附加。

3、本集团对经营性资产采用成本法核算，毛利率扣除了营业成本中的投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用项下的折旧摊销。补回折旧摊销后，毛利率为16.3%。

4、其他业务收入主要包括养殖业务收入以及向联合营公司收取的运营管理费、品费、商管相关的附属收费等收入。

（三）各项业务发展情况

1、房地产开发

（1）销售和结算情况

2023年本集团实现合同销售面积2,466.0万平方米，合同销售金额3,761.2亿元，同比分别下降6.2%和9.8%。

精细化目标管理，提升去化表现。报告期内，本集团针对住宅、车位、商业、办公、公寓等不同类型的产品，按照新增和库存分类制定销售目标，持续开展过程监测。全年累计新开盘项目50个，首开当日去化率67%，在合肥、东莞、杭州、上海等城市的6个项目开盘即售罄。

开拓多种销售渠道链接新老客户。根据购房者消费习惯和获取信息渠道的趋势性变化，本集团积极发挥线上功能的应用，在各城市开通各类服务和直播账号，为客户提供更便利的购房信息咨询，从2023年9月至年底共完成1.5万场直播活动，积极助力成交；全年通过“分享家”（线上获客工具）获得的客户线索量同比增长了39%，占集团整体成交的比例为14%。

分区域的销售情况

	销售面积（万平方米）	比例	销售金额（亿元）	比例
南方区域	406.3	16.5%	892.7	23.7%
上海区域	624.1	25.4%	1,291.4	34.2%
北京区域	432.5	17.5%	506.0	13.5%
东北区域	235.5	9.5%	190.1	5.1%
华中区域	296.4	12.0%	340.5	9.1%
西南区域	245.8	10.0%	266.0	7.1%
西北区域	222.7	9.0%	243.